

Дорогие в квадрате: институциональные инвесторы активизируют интерес к недвижимости в ОАЭ

Глобальные институциональные инвесторы закрепляются с длинным горизонтом планирования: американские, сингапурские, индийские фонды берут в фокус управляемые активы с защитой капитала и наращивают локальное присутствие.

BROOKFIELD

В Дубай — за стабильностью

- Brookfield Corp. рассматривает возможность запуска девелоперского проекта смешанного формата в Dubai Hills.
- Brookfield уже реализовала ICD Brookfield Place.

Сегодня это «невоспроизводимый» по качеству актив в DIFC.



ICD
Brookfield Place

Ставка
~2 931,01 \$/м² в год

Оценки

- Дубай и Эр-Рияд — «глобальные города» с инвестиционным горизонтом 10+ лет.
- Девелоперский риск минимизируется, приоритет — «core assets», способные выдерживать рыночные циклы.
- Дубай включён в глобальный пул недвижимости Brookfield наряду с Нью-Йорком, Лондоном и Торонто.

MAPLETREE

MENA — для риск-менеджмента

- Mapletree зафиксировала первый убыток за ~20 лет на фоне переоценки активов в США, Европе и Австралии.
- Mapletree Investments выходит на рынок MENA.

Цель — выстроить сеть институциональных связей и роста AUM до 100–120 млрд сингапурских долларов на горизонте 5 лет.



Новый офис
в Абу-Даби
уже открыт

Объём инвестиций
в регионе может достичь
2 млрд \$

Действия

- Масштабирование через региональные суверенные фонды с совокупным объёмом активов свыше 1,5 трлн \$.
- Возвращение Хайрула Абдуллы (экс-Aldar, ранее — VP в Mapletree) в топ-менеджмент, и запуск офиса в Абу-Даби.
- Управление волатильностью и усиление позиций в юрисдикции с высокой ликвидностью и минимальными шоками.

Мнения

Когда традиционные рынки теряют стабильность, доступ к региональному капиталу с долгим мандатом и низкой корреляцией с западными циклами, по мнению Mapletree и Brookfield, — это не альтернатива, а необходимость.

Mapletree Investments рассчитывает на среднюю рентабельность капитала от 9% до 12% к 2029 финансовому году.

Первый шаг в MENA через социальную инфраструктуру

- Инвестиционное подразделение Hillhouse по реальным активам приобрело первый объект в социально значимой сфере в Дубае.

В Индии под их управлением уже >30 объектов в сфере K-12 с совокупным AUM в 1 млрд \$.



Hartland International School

Рейтинг KHDA: **“Very good”**

Оценки

- HIS — это >2 000 учеников из 100+ стран, здание на 9 акрах фрихолда в MBR City, долгосрочная аренда с Meraki Education.
- В следующие 10 лет Дубаю потребуется ~100 новых школ. Институциональный спрос на образовательные объекты продолжит расти.
- В следующем цикле Rava планирует расширение в логистику, дата-центры, биотехнологии и производственную инфраструктуру.

SUNSET HOSPITALITY

Местные игроки ставят на люкс

- Sunset Hospitality Group привлечёт ~300 млн \$ для масштабирования своего международного портфеля.
- Процесс структурирует Jefferies. Предпочтение формату с якорным институциональным инвестором.

В апреле 2024 года Goldman Sachs вложили 25 млн \$ в Sunset для экспансии отельного бизнеса.



Royal Group выбрал Sunset Hospitality для управления отелем Casa Mett в Сингапуре

Контекст

- Sunset уже управляет 64+ заведениями в 17 странах, включая знаковые проекты вроде Aura Skypool.
- Аналогичные сделки по premium-сегменту: Ennismore (часть Accor) ищет инвесторов для экспансии в США, а саудовский PIF приобрёл долю в Rocco Forte Hotels.
- Приток азиатских инвестиционных банкиров, HNWI из СНГ, криптофондов — спрос на премиальный hospitality-сектор становится системным.

Основной барьер — доступ к ликвидным активам

- Качественные активы — в собственности локальных семейных офисов и полугосударственных структур, которые не склонны к продаже.
- Капитал вынуждены заходить в девелоперские циклы «с нуля», что требует большей вовлечённости и горизонта планирования.

Успешный листинг фонда Dubai Residential REIT

Исключение и индикатор доверия институционального капитала к рынку Дубая.

Рост котировок	Цена котировок	Цена размещения
>10%	1,22 AED	1,10 AED

Рыночная капитализация
3,9 млрд \$

Объём IPO
584 млн \$